



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406772

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010573-13.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes EVANDRO ROGERIO DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA) e VANESSA CRISTINA MOREIRA LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 15972

Apelação Cível nº 1010573-13.2024.8.26.0011

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo - Foro Regional de Pinheiros - 2ª Vara Cível

Apelantes: Evandro Rogerio de Lima e Vanessa Cristina Moreira Lima

Apelado: Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda

Juiz: Andrea Ferraz Musa

APELAÇÃO. Ação de cobrança de preço decorrente de promessa de compromisso de compra e venda. Sentença de procedência. Insurgência da parte ré. Não acolhimento. Cobrança realizada que encontra respaldo contratual. Planilha de cálculos que inclui os valores previstos no contrato. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 207/2012, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido inicial a fim de condenar os réus ao pagamento de R\$ 129.754,34, devidamente atualizados (correção monetária) desde a data da inadimplência indicada na planilha apresentada pela autora, pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, até a data da citação e, a partir da citação, aplica-se a correção monetária e juros de mora pela SELIC, nos termos do art. 406, § 1º, do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905, de 28/06/2024, observando que a taxa SELIC engloba juros e correção monetária. Em razão da sucumbência, a parte ré foi condenada ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A parte ré, ora apelante, sustenta, após síntese fática e processual, que e o imóvel foi financiado pela CEF e que a própria Apelada trouxe planilha que consta o pagamento total no valor de R\$ 216.419,82. Sustenta a ausência de justificativa para a cobrança de valores, já que está pagamento o imóvel ao banco credor. Aduz que o valor do

imóvel financiado é de R\$ 222.000,00, o que, somados aos valores pagos, perfaz o montante de R\$ 216.419,82. Sustenta a ausência de previsão contratual sobre a continuidade de pagamento à apelada após a obtenção do financiamento. Discorreu sobre a ocorrência de prescrição quinquenal e sobre a legislação consumerista, mormente a necessidade de interpretação dos contratos de forma mais favorável a parte consumidora. Postulou, ao final, o provimento do recurso.

Recurso regularmente processado, isento de preparo (fl. 209) e com contrarrazões (fls. 238/246).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pela parte apelada em face da parte apelante, sob a alegação de que *'firmaram com a autora, em 29 de dezembro de 2017, um Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, tendo como objeto a unidade autônoma nº 155, da Torre A, do empreendimento denominado Condomínio Chapecó, pelo valor de R\$ 222.000,00. O contrato foi celebrado quando o empreendimento ainda estava em construção. A autora relata que, em virtude de dificuldades enfrentadas pelos réus, foram concedidos novos prazos e condições de pagamento mediante termos de renegociação, os quais, em razão das diversas alterações, fizeram com que o contrato original perdesse o caráter executivo. Ainda assim, os réus deixaram de cumprir os pagamentos ajustados, resultando em um saldo devedor de R\$ 129.754,34, conforme planilha anexada. Dessa forma, a parte autora pleiteia a condenação dos réus ao pagamento do referido saldo, devidamente atualizado com correção monetária e juros de mora até a data do efetivo pagamento'* (fl. 207).

A r. sentença julgou procedente o pedido inicial contra a qual se insurge a parte ré, sem razão.

Com efeito, extrai-se do contrato celebrado entre as partes a previsão de pagamento do preço total em R\$ 222.000,00, a ser pago na forma do item 'a' e 'b' da cláusula 4.1, com incidência de correção monetária e juros remuneratórios, como se infere da cláusula 4.2 (fls. 26/27).

A parte autora apresentou planilha com a forma prevista na cláusula 4.1 e os pagamentos efetuados, assim como o saldo devido pela parte compradora (fls. 59/61).

Com relação ao financiamento bancário, o item b.3 é claro no sentido de que a quitação de financiamento deveria recair sobre a parcela c-1, no valor de R\$ 141.685,00, com vencimento em 20/02/2018, com correção monetária (fls. 27).

A parte autora comprovou que do financiamento concedido a parte ré no valor de R\$ 192.000,00, a quantia de R\$ 100.000,00 foi utilizada para pagamento da parcela (fls. 202), montante este que também conta na planilha de fls. 60.

Significa, portanto, que a parte ré não se desincumbiu do seu ônus processual de comprovar fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da parte autora, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil, mormente com a impugnação específica dos valores lançados na planilha, assim como com a apresentação de comprovantes de pagamento nela não considerados.

No que diz respeito à prescrição, é certo que o termo inicial de contagem deve ocorrer a partir do vencimento da última prestação.

Nesse sentido, já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça:

“O vencimento antecipado da dívida não altera o início da fluência do prazo prescricional, prevalecendo para tal fim o termo ordinariamente indicado no contrato, que, no caso, é o dia do vencimento da última parcela.” (AgInt. no AREsp. n. 1.260.865, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 1º.10.2018).

Como bem lançado na decisão recorrida, *“a parte ré alega que o financiamento bancário teria quitado integralmente o imóvel, enquanto a autora sustenta que o saldo devedor de R\$ 129.754,34 corresponde a valores remanescentes não cobertos pelo financiamento e não adimplidos pelos réus. Não tem razão os réus. Não obstante os réus tenham obtido financiamento imobiliário junto a Caixa Econômica Federal, é certo que o mesmo cobre apenas parte do preço total do imóvel, não eximindo os adquirentes de quitar o saldo remanescente diretamente com a vendedora. Tal disposição é expressa nas cláusulas do contrato de compra e venda, que condiciona a liberação integral da posse do imóvel ao pagamento total do preço ajustado. (...) a ausência de quitação integral permite a cobrança judicial do saldo devedor, com incidência de correção monetária e juros moratórios, conforme preceitos do Código Civil e cláusulas contratuais pactuadas entre as partes. Importa salientar que o contrato de compra e venda condiciona a quitação total ao pagamento do saldo devedor, o que não foi realizado. Ainda, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, invocada pela defesa, não exime os réus de suas obrigações contratuais, pois o princípio da boa-fé objetiva ampara a cobrança de valores efetivamente devidos. Assim, entendo que os documentos apresentados nos autos, somados à análise jurídica e contratual, demonstram a validade da cobrança realizada pela autora. O saldo devedor no montante de R\$ 129.754,34 encontra respaldo nos termos do contrato, na planilha de cálculos e na legislação aplicável, restando configurada a inadimplência dos réus”* (fls. 211).

Assim, fica mantida a r. sentença.

Para fins de incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que há requisitos cumulativos sem os quais não deve ensejar a respectiva majoração. São eles: decisão

recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, o recurso não ser conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiado e preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

"3. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1731129/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 17.12.2019).

"3. Não estão presentes os requisitos cumulativos necessários para a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 (cf. AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1824326/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 17.2.2020).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 15% sobre a mesma base de cálculo fixada em sentença.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator